

# ИПОТЕКУ ПОРА РЕФИНАНСИРОВАТЬ

В ноябре президент России пообещал дальнейшее снижение ипотечных ставок. Сегодня банки предлагают рефинансирование по ставкам от 9,5% годовых — это уже рекордно низкий уровень. Глава Сбербанка Герман Греф пообещал, что не за горами ставки в 5%. Стоит ли ожидать снижения или рефинансировать ипотеку сейчас, разбирались «Деньги».



Выступая 9 ноября на встрече с рабочими Челябинского компрессорного завода, Владимир Путин предположил, что ипотечные ставки в следующем году продолжат снижение. «Инфляция уже планируется на уровне 2,5–2,7%. Первоначальные прогнозы были 4%. Это говорит о хорошем базисе российской экономики, и это предпосылки для последующего понижения ключевой ставки Центробанка. За ней, как правило, идет снижение процентов по банковским кредитам, в том числе ипотечным», — сказал президент.

## Почему ставки падали

Вопреки довольно скромным прогнозам в начале 2017 года о том, что рост выдачи банками ипотечных кредитов составит порядка 10–15% по итогам года, реальная ситуация оказалась намного лучше. По данным Объединенного кредитного бюро, выдача ипотеки в третьем квартале увеличилась на 29%. Всего было выдано 231,86 тыс. ипотечных кредитов на общую сумму более 430,29 млрд руб., год назад было выдано 180,29 тыс. кредитов на 307,26 млрд руб. Всего же за девять месяцев текущего года, констатирует ЦБ, банки выдали более 700 тыс. ипотечных кредитов на сумму 1,3 трлн руб., что на 25% выше показателей предыдущего года.

Выдающиеся результаты связаны с динамикой процентной ставки по ипотеке, которая уже достигла исторического минимума, — по данным ЦБ, средневзвешенная ставка по рублевым ипотечным кредитам снизилась по сравнению с августом до 10,05%, при этом у госбанков есть предложения и ниже 8% годовых, что является рекордом за всю историю ипотечного кредитования в России (с 2005 года). В результате снижение ипотечных ставок с начала года уже обгоняет динамику ключевой ставки и средних ставок по вкладам населения, констатирует агентство АКРА. «В настоящий момент ставки по ипотеке находятся на исторических минимумах, — подчеркивает руководитель департамента ипотечного кредитования ВТБ 24 Андрей Осипов. — Мы ожидаем их дальнейшего снижения с учетом уменьшения уровня инфляции и ключевой ставки».

В 2015–2016 годах ипотека была единственным из розничных продуктов, обеспечивающим банкам прирост розничного портфеля. В основном позитивная динамика была обеспечена поддержкой государства, которое субсидировало часть процентной ставки для того, чтобы конечная ставка для заемщика не превышала 12% годовых. При этом ряд крупных банков предлагали даже в рамках программы ставки 10,5–11,5% годовых. Правда, речь шла только о кредитах в новостройках. По данным Агентства по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), программа оказалась очень востребованной: по ней в 2015–2016 годах было выдано около 40% от всей ипотеки, приобретено 25,7 млн кв. м жилья на первичном рынке, каждый рубль бюджетных средств привлек в жилищное строительство 124 руб. внебюджетных инвестиций, из которых 46 руб. — средства населения.

Однако в начале 2017 года правительство приняло решение о том, что программа выполнила свою основную функцию — поддержала рынок застройщиков, которые в противном случае просто не смогли бы реализовать недвижимость, что привело бы к росту дефолтов по их собственным кредитам банкам. Программа была завершена в начале 2017 года. И практически сразу же после ее завершения крупнейшие игроки — в первую очередь Сбербанк — взяли курс на снижение ставок по ипотеке. Уже в первом квартале 2017 года госбанк и АИЖК снизили ставки в среднем на 1,3–2,6 процентного пункта (п. п.). В результате средневзвешенная ипотечная ставка по 15 крупнейшим ипотечным кредиторам на первичном рынке составила 10,65%, отмечало АИЖК, тогда как еще в декабре 2016 года (с учетом всех сезонных скидок и минимального уровня ставок по ипотечным продуктам с государственной поддержкой) средневзвешенная ставка по 15 крупнейшим ипотечным кредиторам составляла 11,39%.

## Свой не поможет

Фактически с начала 2017 года развернулась нешуточная борьба за ипотечного заемщика, когда банки заманивали новых клиентов более выгодными условиями, чтобы увеличить

в объеме своего бизнеса долю самых качественных и долгосрочных розничных кредитов. В этих условиях даже те банки, кто вообще никогда не интересовался рынком ипотеки — например, Альфа-банк, — вышли на рынок с интересными предложениями.

В этой ситуации многие ипотечные заемщики, оценив тренд на снижение ставок, стали обращаться к банкам за рефинансированием кредитов на более выгодных условиях. «В основном сейчас рефинансируются кредиты, выданные в конце 2014 — начале 2015 года, то есть оформленные на пике роста ставок, — поясняет управляющий директор розничных продуктов Абсолют-банка Антон Павлов. — Так, средняя ставка по выдачам ипотеки в 2015 году составила 13,3% годовых, а сейчас — 10,5%. Если разница при снижении в 1 п. п. не столь существенна и при ежемесячном платеже в 50 тыс. руб. составит 1–2 тыс. руб., то разница в 3 п. п. гораздо заметнее и позволяет покрыть расходы заемщика при рефинансировании (оформление справок, оценка и пр.)». При этом, подчеркивают в Абсолют-банке, участники рынка изменили подходы в кредитовании. Если раньше действовала ступенчатая шкала: чем меньше был первоначальный взнос и больше срок кредитования, тем выше заявленная ставка, то теперь в большинстве ведущих ипотечных банков ее величина не зависит от размера первоначального взноса и срока, и заемщики, оформившие несколько лет назад кредит на длительный срок, могут получить лучшие условия.

Подход к рефинансированию ипотеки очень различается по банкам — от кредитных организаций, в принципе не предлагающих такой продукт, до банков, в которых рефинансирование составляет 25–30% выдач, оценивает ведущий аналитик агентства «Эксперт РА» Екатерина Щурихина. «В среднем по рынку, по нашим оценкам, доля рефинансирования в выдачах составляет 10–15%, — уточняет она.